

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
Sezione Prima Civile

Nr. REP. GEN. 2352/2021 – Giudice Dott.ssa PAOLA CAZZOLA
C.T.U. Arch. Marina Ciarocchi

PARTE ATTRICE:

[REDACTED]

PARTE CONVENUTA:

[REDACTED]

PARTE CONVENUTA:

[REDACTED]

RELAZIONE DI VERIFICA IPOCATASTALE IMMOBILE SITO IN VICENZA
E RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI



MARINA CIAROCCHI

architetto

Studio Strada Marosticana n.512 *** 36100 Vicenza

Recapiti - fisso 0444 945459 ***mobile 349 8853288

CF. CRC MRN 63P57 L840I - P.IVA 02408570246

marina.ciarocchi@alice.it *arch.marinaciarocchi@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 898 *** Iscritto all'albo del Tribunale di Vicenza al n.1401



I – INCARICO – GIURAMENTO – QUESITO

In data 10.05.2022 in sede di udienza è stato conferito l'incarico relativo alla stesura della C.T.U per il contenzioso n. R.G. 5352/2021, al sottoscritto Arch. Marina Ciarocchi è stato posto il seguente quesito.

QUESITO

“ Il CTU, letti gli atti ed esaminati i documenti nonché la relazione già redatta quale esperto nell'esecuzione, autorizzata ad accedere agli atti e documenti presso la PA, ad estrarne copia, a chiedere informazioni presso la PA, ad utilizzare il proprio mezzo di trasporto ad accedere ai luoghi si causa e ad estrarre foto se necessario;

-verifichi il CTU se sulla quota dei nudi proprietari non eseguiti (e pure dell'esecutato) compresa la titolare del diritto di abitazione risultano iscrizioni o trascrizioni, si precisa che la verifica dovrà coprire venti anni a ritroso rispetto alla notifica del pignoramento ed anche il periodo successivo fino alla data della relazione che verrà depositata dal CTU.

-invita il CTU a precisare se in sede di esecuzione ha già tenuto conto del valore del solo diritto di nuda proprietà oggetto della esecuzione”.

Il CTU accetta l'incarico e presta il giuramento di rito.

Le operazioni peritali avranno inizio il giorno 27.05.2022 ore 12 ,00 presso il proprio studio

Il Giudice assegna il termine di 31.07.2022 per l'invio alle parti della bozza di relazione.

A seguito di sopravvenuti problemi di salute è stata richiesta e concessa la proroga fino al 31.08.2022.

Assegna alle parti termine alle parti fino al 20.09.2022 per far pervenire al CTU le proprie osservazioni.

Assegna infine alla CTU termine fino al 10.10.2022 per il deposito di elaborato scritto contenente risposta alle osservazioni e conclusioni definitive.

Fissa per trattazione udienza il giorno 25.10.2022 ore 12,00.

PREMESSA:

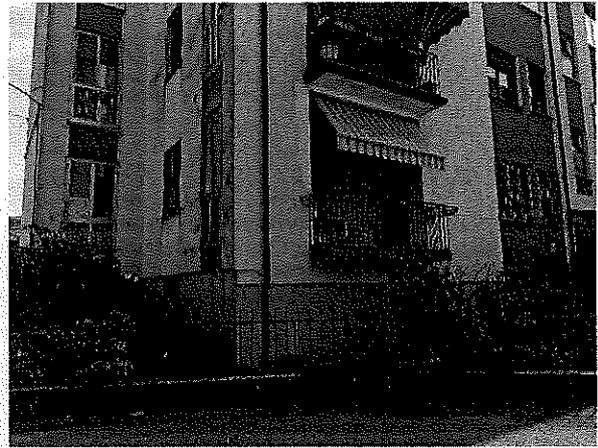
L'immobile oggetto del presente contenzioso è stato valutato nella procedura esecutiva n. 337/2010.

Si tratta di un appartamento posto al Piano Terra (rialzato) di un fabbricato sito in Via Magrini n. 24 in Comune di Vicenza.

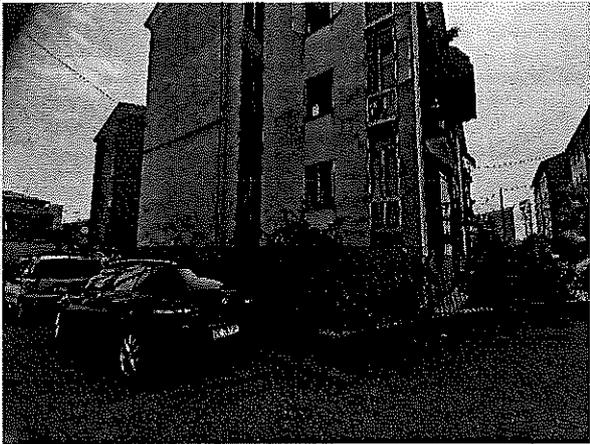


In prossimità di Viale della Pace, nella parte Est della città.

Riprese fotografiche dell'immobile



Unità immobiliare oggetto di stima, piano rialzato.



Prospetto laterale e accesso al fabbricato.



Prospetto posteriore.



Identificato con i seguenti estremi catastali:

Catasto Fabbricati - Comune Censuario: VICENZA

Foglio 9 – particella 431 – subalterno 1 – Categoria A/3 – Classe 5 – composto da vani 7,5 – posto al Piano Terra (rialzato) – Rendita € 581,01.



Ripresa satellitare



MINISTERO DELLE FINANZE



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACQUEDOTTI - Mod. B. Ufficio Catasto Edilizio Urbano

litre 20

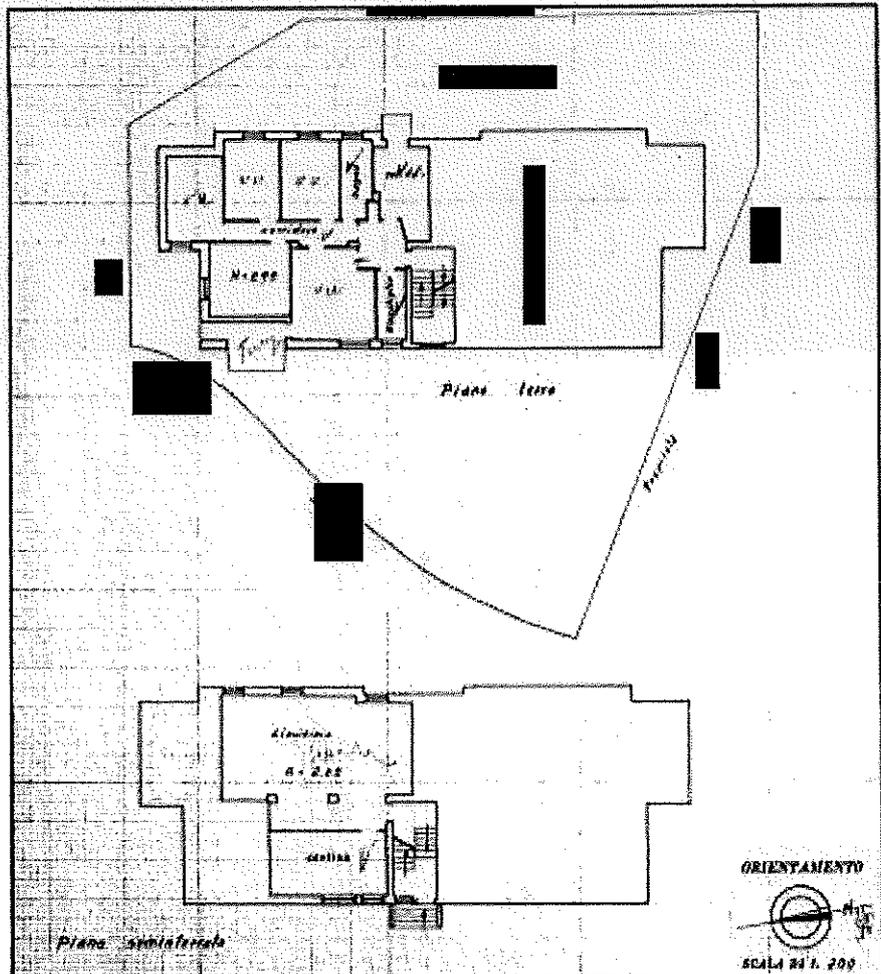
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DE. DIRETTORE GENERALE DI CATASTO DEL 2.11.1954

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vicenza Via Vincenzo Gonzaga

Data: [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esariale di Vicenza



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: _____ PART. N°: _____

COMUNE DELLA VICENZA

Completata dal geom. Enzo Della Via
(firma, nome e cognome del tecnico)

Incarico all'Atto del Geometra
della Provincia di Vicenza

data 21.02.1958
Viceca. Enzo Della Via

Catasto Edilizio Urbano - Direzione Generale del Catasto - Ufficio Catasto Edilizio Urbano - Vicenza
 Via Antonio Magagnoli n. 24 - 36100 Vicenza - Tel. 0444/221111 - Telex 320333 - Fax 0444/221112

Planimetria catastale aggiornata.
L'immobile ad oggi risulta intestato a:



1. [REDACTED] Proprieta' 1/3
2. [REDACTED] - Proprieta' 1/3
3. [REDACTED] - Proprieta' 1/3
4. [REDACTED] -Diritto
Abitazione

Identificazione catastale

CATASTO FABBRICATI

Comune censuario . VICENZA

Sezione Urbana Foglio 9 – Particella 431 – Sub. 1 – Piano Terra;

Categoria A/3 - Classe 5 – Vani 7,5 - Totale: 144 m² Totale: escluse aree scoperte**: 140 m²

Rendita Euro 581,01.

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/02/2018 Pratica n. VI0018195 in atti dal 19/02/2018

VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5783.1/2018) Indirizzo VIA ANTONIO MAGRINI n. 24 Piano T.

verifichi il CTU se sulla quota dei nudi proprietari non eseguiti (e pure dell'esecutato) compresa la titolare del diritto di abitazione risultano iscrizioni o trascrizioni, si precisa che la verifica dovrà coprire venti anni a ritroso rispetto alla notifica del pignoramento ed anche il periodo successivo fino alla data della relazione che verrà depositata dal CTU.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, è emerso quanto segue:

Dalla presa visione dei registri cartacei, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Vicenza, è stata rinvenuta una sola trascrizione dell'anno 1966 a favore del [REDACTED] relativa all'assegnazione da parte di [REDACTED] dell'unità immobiliare oggetto del contenzioso.

Nota di trascrizione Registro generale n. 2587 Registro particolare n. 1922.

Data di presentazione 21/03/1966.

Quindi dall'anno 1966 sono presenti le formalità risultate dalle ispezioni ipotecarie a seguito riportate.

ISPEZIONI IPOTECARIE



Dalle ricerche effettuate a nome del [REDACTED] sono state rinvenute le seguenti formalità:

1. Trascrizione A FAVORE 08/08/1991-Registro generale n. 12807 Registro particolare n. 8806.
Trascrizione a favore del lo stesso per acquisto di una unità immobiliare in comune di Vicenza in Via Pittarini n.2. **COMPRAVENDITA**
Atto a firma del Notaio Paolo Dianese Rep. 46168/7917 in data 22.07.1991.
2. Iscrizione CONTRO 23/03/1993 Registro generale n. 3466 Registro particolare n. 602.
ISCRIZIONE DI IPOTECA
Comunicazione n. 2139 del 30/05/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2008. **Cancellazione totale eseguita in data 30/07/2008** (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993),
3. Trascrizione A FAVORE del 19.05.2005- Registro generale n. 12295 Registro particolare n. 7765.
Atto a firma del Notaio GIAN PAOLO BOSCHETTI. 200400 del 12.05.2004.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
Immobili siti in Vicenza Via Magrini 24 - Foglio 9 - particella 432 - subalterno 7.
4. Trascrizione A FAVORE del 12.07.2005- Registro generale n. 17634 Registro particolare n. 11069.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di [REDACTED]
Immobili siti in Vicenza .
5. Trascrizione CONTRO del 11.08.2006. Registro generale n. 24061 Registro particolare n. 14616
CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO riguarda la vendita di porzione del garage identificato con gli estremi catastali:
Foglio 9 - particella 432 - subalterno 7.
6. Trascrizione A FAVORE del 19.07.2018 - Registro generale n. 15843 Registro particolare n. 10733;
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE E STRALCIO.
Atto a firma del Notaio PORTO GODI MARIO ANTONIO Repertorio 87032/18279 del 12.07.2018.
Immobili siti a Vicenza Soggetto ACQUIRENTE.
7. Trascrizione A FAVORE del 20.07.2018 - Registro generale n. 15972 Registro particolare n. 10831;
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Atto a firma del Notaio PORTO GODI MARIO ANTONIO Repertorio 87033/18280 del 12.07.2018
8. Trascrizione A FAVORE del 17.01.2020- Registro generale n. 1101 Registro particolare n. 851
Pubblico Ufficiale MERATE Repertorio 372552/88888 del 15.01.2020.



ATTO PER CAUSA DI MORTE – **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** in morte di
Immobili siti in Vicenza Via Magrini 24 - Foglio 9 - particella 432 - subalterno 7.

9. Trascrizione A FAVORE del 19.03.2021 - Registro generale n. 6031 Registro particolare n. 4307;
ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA**
Atto a firma del Notaio PORTO GODI MARIO ANTONIO Repertorio 89533/19581 del 16.03.2021
10. Trascrizione A FAVORE E CONTRO del 23.11.2021 - Registro generale n. 27355 Registro particolare n. 19406;
PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE Repertorio 8115/2021 del 12.10.2021
DOMANDA GIUDIZIALE – ORDINANZA INTRODUTTIVA AL GIUDIZIO DIVISIONALE EX ART C.P.C. E181 DISP. ATT.C.P.C. - Immobili siti in Vicenza.

Dalle ricerche effettuate a nome del [REDACTED] sono state rinvenute le seguenti formalità:

1. Trascrizione A FAVORE del 12.07.2005- Registro generale n. 17634 Registro particolare n. 11069.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** in morte di [REDACTED]
Immobili siti in Vicenza.
2. Trascrizione A FAVORE del 19.05.2005- Registro generale n. 12295 Registro particolare n. 7765.
Atto a firma del Notaio GIAN PAOLO BOSCHETTI. 200400 del 12.05.2004.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – **VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO**
Immobili siti in Vicenza

Dalle ricerche effettuate a nome del [REDACTED] sono state rinvenute le seguenti formalità:

1. Trascrizione A FAVORE del 17.01.2020- Registro generale n. 1101 Registro particolare n. 851
Pubblico Ufficiale MERATE Repertorio 372552/88888 del 15.01.2020.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** in morte di [REDACTED]
Immobili siti in Vicenza. Documento correlati Trascrizione n. 19608 del 29.11.2021.
2. Trascrizione A FAVORE del 16.06.2021 Registro generale n. 13935 Registro particolare n. 10048
Pubblico Ufficiale BRINI FRANCESCO Repertorio 75756/26386 del 10.06.2021.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'** in morte di [REDACTED]
Immobili siti in Vicenza .



3. Trascrizione A FAVORE E CONTRO del 23.11.2021 - Registro generale n. 27355 Registro particolare n. 19406;
PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE Repertorio 8115/2021 del 12.10.2021
DOMANDA GIUDIZIALE – ORDINANZA INTRODUTTIVA AL GIUDIZIO DIVISIONALE EX ART C.P.C. E181 DISP. ATT.C.P.C. - Immobili siti in Vicenza.
4. Rettifica a Trascrizione A FAVORE del 29.11.2021 - Registro generale n. 27646 Registro particolare n. 19608.
Pubblico Ufficiale MERATE Repertorio 482471/88888 del 25.11.2021.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di [REDACTED].
Immobili siti in Vicenza.

Dalle ricerche effettuate a nome del Sig. [REDACTED] sono state rinvenute le seguenti formalità:

1. Trascrizione A FAVORE del 09.11.1987 Registro generale n. 13473 Registro particolare n. 10283
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 46097/3006 del 05/10/1987.
ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA.
2. Trascrizione A FAVORE del 11.12.1997- Registro generale n. 19576 Registro particolare n. 13729.
Atto a firma del Notaio MARIO MISOMALO Repertorio 6393 del 17.11.1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in Vicenza
SOGGETTO ACQUIRENTE
3. Trascrizione A CONTRO del 12.12.1997- Registro generale n. 19677 Registro particolare n. 13803.
Atto a firma del Notaio MARIO MISOMALO Repertorio 6391 del 14.11.1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in Vicenza
SOGGETTO VENDITORE
4. Trascrizione A FAVORE E CONTRO del 01.04.1998- Registro generale n. 5360 Registro particolare n. 3979.
Atto a firma del Notaio MARIO MISOMALO Repertorio 6807 del 06.03.1998
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Immobili siti in Vicenza
5. Trascrizione A CONTRO del 18.03.2003- Registro generale n. 6690 Registro particolare n. 4568
Atto a firma del Notaio DIANESE PAOLO Repertorio 96408 del 24.02.2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in Vicenza
SOGGETTO VENDITORE



6. Trascrizione A FAVORE del 19.05.2005- Registro generale n. 12295 Registro particolare n. 7765.
Atto a firma del Notaio GIAN PAOLO BOSCHETTI. 200400 del 12.05.2004.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
Immobili siti in Vicenza.
7. Trascrizione A FAVORE del 08.07.2005- Registro generale n. 17351 Registro particolare n. 10881.
Atto a firma del Notaio PAOLO DIANESE Repertorio 103347/29697 del 07.07.2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TORRI DI QUARTESOLO
SOGGETTO ACQUIRENTE
Annotazione n.35 del 04.01.2006 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE).
8. Trascrizione A FAVORE del 12.07.2005- Registro generale n. 17634 Registro particolare n. 11069.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di
[REDACTED].
Immobili siti in Vicenza .
9. Trascrizione CONTRO del 11.08.2006. Registro generale n. 24061 Registro particolare n. 14616
CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO riguarda la vendita di porzione del garage identificato con gli estremi catastali:
Foglio 9 - particella 432 - subalterno 7.
10. Trascrizione CONTRO del 03.08.2010 Registro generale n.17365 Registro particolare n. 11354.
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4045/2010 del 06.07.2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TORRI DI QUARTESOLO (VI), VICENZA (VI)
Annotazione n. 3254 del 10.11.2020 (RESTRIZIONE DI BENI).
11. Trascrizione CONTRO del 20.01.2014 Registro generale n.933 Registro particolare n. 732.
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6576/2013 del 17.12.2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TORRI DI QUARTESOLO (VI), VICENZA (VI)
Annotazione n. 3255 del 10.11.2020 (RESTRIZIONE DI BENI).
12. Trascrizione A CONTRO del 15.11.2016 Registro generale n.21034 Registro particolare n. 14967.
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9132/2016 del 03.11.2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in TORRI DI QUARTESOLO (VI),
Annotazione n. 3256 del 10.11.2020 (RESTRIZIONE DI BENI).
13. Trascrizione A CONTRO del 09.01.2017 Registro generale n.350 Registro particolare n. 253.
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10921/2016 del 28.12.2016



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TORRI DI QUARTESOLO (VI),
Annotazione n. 3257 del 10.11.2020 (RESTRIZIONE DI BENI).

14. Trascrizione A CONTRO del 13.11.2019 Registro generale n 25094 Registro particolare n. 16634.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1488/2016 del 16.09.2019

ATTO GIUDIZIARIO DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TORRI DI QUARTESOLO (VI),
Annotazione n. 3256 del 10.11.2020 (RESTRIZIONE DI BENI).

15. Trascrizione A FAVORE del 17.01.2020- Registro generale n. 1101 Registro particolare n. 851
Pubblico Ufficiale MERATE Repertorio 372552/88888 del 15.01.2020.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di

Immobili siti in Vicenza.

16. Trascrizione A CONTRO del 13.11.2019 Registro generale n 25094 Registro particolare n. 16634.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1488/2016 del 16.09.2019

ATTO GIUDIZIARIO DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TORRI DI QUARTESOLO (VI),

17. Iscrizione CONTRO del 26.11.2020 Registro generale n 22462 Registro particolare n. 3596.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 700/2012 del 28.04.2012

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA SENTENZA DI CONDANNA

Immobili siti in Vicenza (VI),

18. Trascrizione A FAVORE E CONTRO del 23.11.2021 - Registro generale n. 27355 Registro particolare n. 19406;

PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE Repertorio 8115/2021 del 12.10.2021

DOMANDA GIUDIZIALE – ORDINANZA INTRODUTTIVA AL GIUDIZIO DIVISIONALE EX ART C.P.C. E181 DISP. ATT.C.P.C. - Immobili siti in Vicenza.

ATTENZIONE:

DAL CONTROLLO INCROCIATO CON LE TRASCRIZIONI ESEGUITO FACENDO IL CONFRONTO CON L'ISPEZIONE IPOTECARIA EFFETTUATA PER IMMOBILE, RELATIVE AI BENI INDIVIDUATI CON I SEGUENTI IDENTIFICATIVI CATASTALI E' EMERSO CHE SONO PRESENTI LE SEGUENTI FORMALITA'.
Catasto Fabbricati - Comune Censuario: VICENZA

Foglio 9 – particella 431 – subalterno 1 – Categoria A/3 – Classe 5 – composto da vani 7,5 – posto al Piano Terra (rialzato) – Rendita € 581,01.

~~1. TRASCRIZIONE del 24.11.1998 – Registro Generale 23848 – Registro Particolare 17576.~~

~~Pubblico Ufficiale DOTT. ENRICO MELE Repertorio 66522 del 18.11.1998.~~

~~ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA~~

~~N.B. Riguarda un'altra unità immobiliare con identificativi catastali diversi, più precisamente al Foglio 9 particella 326 subalterno 5 – VIA ZARA N. 10 graffato con Foglio 9 particella 431 – CORTE O RESEDE.~~



~~L'UNITA IMMOBILIARE IN CONTRATTO E STATA VENDUTA A CORPO E NON A MISURA NELLO STATO DI FATTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVAVA, BEN NOTA ALLA PARTE ACQUIRENTE, CON LA RELATIVA QUOTA CONDOMINIALE DI COMPROPRIETA SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO SULL'AREA COPERTA E SCOPERTA DEL FABBRICATO, SUI LUOGHI COMUNI (SCALA E CORRIDOIO SOTTERRANEO), SULLE AREE CORTIVE COMUNI, AI SENSI DELL'ARTICOLO 1.117 DEL CODICE CIVILE CON TUTTIGLI INERENTI DIRITTI, RAGIONI, AZIONI, SERVITU, ACCESSIONI E PERTINENZE CON IMMISSIONE DELLA PARTE ACQUIRENTE IN PIENO STATO E LUOGO DELLA PARTE VENDITRICE.~~

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, risulta che si tratta un errore effettuato durante la stampa dell'elenco di ispezione immobili. Già corretto.

2. Trascrizione del 03.08.2010 Registro generale n.17365 Registro particolare n. 11354. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4045/2010 del 06.07.2010 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in TORRI DI QUARTESOLO (VI), VICENZA (VI) Annotazione n. 3254 del 10.11.2020 (RESTRIZIONE DI BENI).

3. Trascrizione del 20.01.2014 Registro generale n.933 Registro particolare n. 732. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6576/2013 del 17.12.2013 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI** Immobili siti in TORRI DI QUARTESOLO (VI), VICENZA (VI) Annotazione n. 3255 del 10.11.2020 (RESTRIZIONE DI BENI).

~~4. Trascrizione del 21.04.2015 Registro generale n. 6667 Registro particolare n. 4921 Pubblico Ufficiale VICENZA Repertorio 91/1990 del 09.02.2015 **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** in morte di~~

~~Immobili siti in Vicenza al Foglio 9 – Particella 431 –~~

~~**N.B. IL Sig. [REDACTED] risulta essere il proprietario di un'altra unità immobiliare all'interno dello stesso fabbricato.**~~

~~Lo si ritrova indicato insieme ai Sig.ri [REDACTED] nella : Trascrizione **CONTRO** del 11.08.2006. Registro generale n. 24061 Registro particolare n. 14616 –~~

~~**CESSIONE DI DIRITTI A TITOLO ONEROSO** riguarda la vendita di porzione del garage identificato con gli estremi catastali:~~

~~Foglio 9 – particella 432 – subalterno 7.~~

~~**A FAVORE DI:**~~

~~[REDACTED] per la quota di 1/6 piena proprietà;~~

~~[REDACTED] per la quota di 1/6 piena proprietà;~~

~~[REDACTED] per la quota di 1/6 piena proprietà.~~



Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, risulta che si tratta un errore effettuato durante la stampa dell'elenco di ispezione immobili. Già corretto.

5. Trascrizione del 17.01.2020- Registro generale n. 1101 Registro particolare n. 851
Pubblico Ufficiale MERATE Repertorio 372552/88888 del 15.01.2020.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di
[REDAZIONE]
Immobili siti in Vicenza.
6. Iscrizione del 26.11.2020 Registro generale n 22462 Registro particolare n. 3596.
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 700/2012 del 28.04.2012
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA SENTENZA DI CONDANNA
Immobili siti in Vicenza (VI),
7. Trascrizione del 16.06.2021 Registro generale n. 13935 Registro particolare n. 10048
Pubblico Ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 75756/26386 del 10.06.2021.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' in morte di
[REDAZIONE]
Immobili siti in Vicenza .
8. Trascrizione del 23.11.2021 - Registro generale n. 27355 Registro particolare n. 19406;
PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE Repertorio 8115/2021 del 12.10.2021
**DOMANDA GIUDIZIALE – ORDINANZA INTRODUTTIVA AL GIUDIZIO DIVISIONALE EX
ART C.P.C. E181 DISP. ATT.C.P.C. - Immobili siti in Vicenza.**
9. Rettifica a Trascrizione A FAVORE del 29.11.2021 - Registro generale n. 27646 Registro
particolare n. 19608.
Pubblico Ufficiale MERATE Repertorio 482471/88888 del 25.11.2021.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE in morte di
[REDAZIONE]
Immobili siti in Vicenza.

-invita il CTU a precisare se in sede di esecuzione ha già tenuto conto del valore del solo diritto di nuda proprietà oggetto della esecuzione”.

Il sottoscritto C.T.U. precisa che il valore relativo alla quota di nuda proprietà del Sig. [REDAZIONE]
[REDAZIONE] nel corso della redazione della perizia di stima dell'immobile nella procedura esecutiva n.
337/2010 come indicato nell'estratto a seguito riportato.
Nuda Proprietà per la quota di 333/1000 ¹relativamente a appartamento sito in comune di Vicenza
-Vicenza-, Via Magrini 24.



Composto da Al Piano Primo (rialzato)- Zona giorno costituita da: ingresso-soggiorno, terrazzino, cucina, c.t.

Zona notte costituita da corridoio, bagno, due camere doppie e due camere singole.

Al Piano Terra cantina e lavanderia/garage. posto al piano 1°-T. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **244,25²**.

Usufruttuario -----DIRITTO DI ABITAZIONE - Coeff. 25%.

OSSERVAZIONI AVV. [REDACTED]:

[REDACTED]
19/09 13:40

A: [REDACTED]

Gentile Architetto Ciarocchi,

nel ringraziarLa per l'invio della bozza e scusandomi se non ho risposto tempestivamente alla mail, delegando per le vie brevi la collega avv. [REDACTED] sono ad osservare quanto segue in relazione alla bozza inviatami.

Sono trascorsi dieci anni dalla perizia di stima acquisita agli atti e da Lei redatta, oggi integrata - nel giudizio in oggetto - con la verifica delle iscrizioni e trascrizioni sulle quote dei proprietari dei diritti reali di proprietà e di abitazione, vent'anni a ritroso dalla data di notifica del pignoramento fino ad oggi.

Nel quesito sottopostole dal Giudice Le è stato richiesto di verificare se, nella valutazione del bene, Lei aveva tenuto conto del solo diritto di nuda proprietà e Lei ha risposto facendo riferimento a quanto indicato nella perizia del 2010; tuttavia, visto il tempo trascorso, è verosimile che l'incidenza del diritto di abitazione, vista l'età della titolare (signora [REDACTED] e unica superstite), ora possa essere minore rispetto a quanto valutato dieci anni fa, quindi forse sarebbe corretto rideterminare la percentuale di incidenza in un 15%.

Non necessariamente, tuttavia, questo implica un aumento del valore oggetto della procedura, posto che la nuda proprietà (che residuerebbe all'85%) comunque riguarda un bene immobile che nel frattempo ha perso notevolmente di valore, sia per l'andamento complessivo del mercato immobiliare, sia perché va tenuto conto anche che l'immobile non è mai stato sottoposto ad interventi conservativi, a quanto mi consta.

Ritengo, infatti, che nel quesito sottopostole dal giudice sia implicita anche una valutazione del valore attuale del bene e che tale valutazione possa essere diversa rispetto al tempo della perizia di stima, eseguita nel 2012, tenendo conto dell'attuale età della signora [REDACTED] del fatto che la sorella [REDACTED] è mancata nel 2018 anch'ella titolare del diritto di abitazione, della mancanza di interventi novativi o conservativi sull'appartamento, oltre al fatto che trattandosi di bene indivisibile, il diritto di abitazione incide su tutto il valore dell'immobile.

La ringrazio ed invio cordiali saluti.

Avv. [REDACTED]
[REDACTED]

36100 Vicenza – Italia
[REDACTED]

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI:

L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Paola Cazzola ha rivolto allo scrivente C.T.U. il medesimo quesito nel corso dell'udienza del giorno 05.04.2022.



Lo scrivente C.T.U. a seguito della domanda precisa del Giudice Paola Cazzola, ha precisato, nel corso della stessa udienza che in sede di esecuzione ha già tenuto conto del valore del solo diritto di nuda proprietà oggetto della esecuzione".

Il C.T.U ritiene che non sia implicito nel quesito che si debba procedere all'aggiornamento dei valori indicati nella perizia estimativa relativa all'Esec. Imm. 337/2010, e non è stato richiesto, dal Giudice Paola Cazzola nel corso dell'udienza svoltasi in data 05.05.2022.

OSSERVAZIONI AVV. [REDACTED]

Oggetto: BOZZA DI RELAZIONE CAUSA 5352/2010.

Osservazioni Mittente: [REDACTED]

Data: 01/09/2022, 09:45

Gent.ma CTU Arch. Ciarocchi relativamente al Suo elaborato, mi permetto di suggerire di inserire un sintetico commento alla parte della Sua relazione relativa alle trascrizioni "errate", con la precisazione che le medesime, essendo inefficaci per mancata indicazione del corretto subalterno cui afferiscono e per mancata continuità, non impediscono la vendita del bene staggito.

Il periodo finale, relativo all'ultimo quesito "invita il CTU a precisare se in sede di esecuzione ha già tenuto conto del valore del solo diritto di nuda proprietà oggetto dell'esecuzione" è rimasto sospeso, perché manca l'indicazione del valore dell'intera proprietà, essendo solo indicata la percentuale di riduzione per la presenza del diritto di abitazione (25%), e quindi manca la conferma che ne ha tenuto conto. In ultima, è verosimile che l'avanzata età della sig.ra [REDACTED] possa modificare la percentuale da assegnare al diritto di abitazione, ma che contemporaneamente il valore complessivo del bene si sia ridotto sia per la congiuntura economica successiva al 2008 sia per le mutate condizioni del bene. La ringrazio e porgo cordiali saluti

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, risulta che si tratta un errore effettuato durante la stampa dell'elenco di ispezione immobili. Già corretto. Per quanto riguarda il valore dell'immobile allo stato attuale, è vero che il valore del diritto di abitazione potrebbe avere subito una diminuzione, ma viene comunque compensato dal valore di nuda proprietà che potrebbe avere subito anch'esso una diminuzione.

VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'

Appartamento al Piano rialzato con lavanderia al P.T. -----€ 211.980,00

A detrarre Diritto di abitazione calcolo come precedentemente calcolato € 52.995,00

TOTALE € 158.985,00

Ribasso applicato per vendita forzata – 15 % su € 158.985,00 _____ € 23.847,75

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto



e di diritto in cui si trova _____ € 135.137,25

Arrotondato ad € 135.000,00

La presente Relazione è composta da complessive pag.14 (inclusa la copertina) esclusi gli allegati relativi alle ispezioni ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri immobiliari della Provincia di Vicenza.

.....
Vicenza, 10.10.2022

Il Perito
Arch. Marina Ciarocchi

